Advies voor burgemeester en wethouders

gemeente Staphorst

Afdeling: **Fysieke Leefomgeving**	Behandelend ambtenaar: [redacted]	Telefoonnummer: **(0522) 74 7[redacted]**	Paraaf manager: [redacted]	Registratienummer: **ADV/22 - 16513**
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: **Z/STH22/015066**
Datum: **22 juni 2022**	Portefeuillehouder: **Wethouder ing. L. Mulder**	Paraaf jur. consulent: N.v.t.	Paraaf fin. consulent: N.v.t.	Aantal bijlagen: **6**

Onderwerp:
Innemen standpunt vooroverleg Rijksweg 4 Staphorst

Te behandelen in college B&W: 05-07-22
Beslissing college B&W:

1. Een positief standpunt in te nemen over het verzoek om de herontwikkeling van het perceel aan de Rijksweg 4 te Staphorst.

Advies:

1. Een positief standpunt innemen over het verzoek om de herontwikkeling van het perceel aan de Rijksweg 4 te Staphorst.

Bijlage(n):

1. Advies Omgevingskamer Rijksweg 4 Staphorst, d.d. 20-6-2022;
2. Quickscan Rijksweg 4 Staphorst, d.d. 22-3-2022;
3. Onderbouwing aanpassingen op QS Rijksweg 4 Staphorst, d.d. 9-6-2022;
4. Erfinrichtingsplan Rijksweg 4 Staphorst, d.d. 9-6-2022;
5. Verslag Omgevingskamer Rijksweg 4 Staphorst, d.d. 9-5-2022;
6. Vergunning Rijksweg 4 Staphorst, d.d. 2013.

Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding
Op 22 maart 2022 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor de herontwikkeling van het perceel aan de Rijksweg 4 te Staphorst. Samengevat wil de initiatiefnemer de monumentale boerderij renoveren en daarin kantoorruimte en vijf woningen realiseren. Daarnaast wil hij een nieuw bouwvolume realiseren met daarin nog vier woningen (betaalbare huur) realiseren.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan'. Voor meer inhoudelijke aspecten en onderbouwing van het plan verwijs ik u graag naar de bijgevoegde QuickScan.

De Omgevingskamer heeft het vooroverleg op 9 mei 2022 voor het eerst behandeld, waarna de Quickscan is aangevuld (zie bijlage 3) en het erfinrichtingsplan is aangepast (bijlage 4). De Omgevingskamer heeft deze aanpassingen op 20 juni 2022 behandeld en heeft een positief advies gegeven.

Argumenten
1.1 | De Omgevingskamer geeft een positief advies
De Omgevingskamer is van mening dat uitvoering van dit woningbouwplan ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde heeft en dat het zal leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied. De Omgevingskamer constateert dat het plan weliswaar afwijkt van het Transformatiebeleid, maar concludeert dat de initiatiefnemer voldoende heeft aangetoond waarom het realiseren van een extra bouwvolume met daarin betaalbare huurwoningen in dit geval gerechtvaardigd is. Het plan voldoet aan de bijbehorende parkeeropgave, zonder de zichtbaarheid en karakteristieke uitstraling van het gemeentelijk monument aan te tasten. De Omgevingskamer concludeert dat het voorliggende plan ruimtelijk en maatschappelijk een verbetering is ten opzichte van de vergunde situatie (zie bijlage 6), waarbij alleen kantoorruimte wordt gerealiseerd en geen woningen.

1.2 | Omwonenden zijn over het planvoornemen geïnformeerd
De omwonenden zijn in het voortraject door de initiatiefnemer geïnformeerd over de plannen. Voorafgaand aan de behandeling in de Omgevingskamer zijn via de initiatiefnemer de reacties van de omwonenden ontvangen. Uit de gepleegde participatie met omwonenden kwamen geen overwegende bezwaren naar voren.

Kanttekeningen
Geen.

Risico's
Geen.

Financiën (subsidies, belastingen)
De kosten voor het beoordelen van het vooroverleg worden conform de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Uitvoering
Er kan medewerking worden verleend aan het plan via een partiële herziening van het bestemmingsplan of via een Wabo-projectbesluit. De initiatiefnemer kan kiezen welke procedure wordt toegepast en deze voorbereiden.

Communicatie
De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw standpunt.

Raad

Toelichting

Het advies wordt voor EPOS-raadsconsultatie voorgelegd. De gemeenteraad is namelijk bevoegd om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen dan wel binnen de procedure van een Wabo-projectbesluit een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.